

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT
(Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh:

DIMAS SETIA WICAKSONO
C100120091

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017

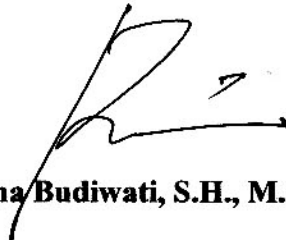
HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina Budiwati', written over a horizontal line.

(Septarina Budiwati, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada :
Hari : Jumat
Tanggal : 3 februari 2017

Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Shalman Al-Farizy, S.H., M.M., M.Kn.
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dimas Setia Wicaksono

NIM : C100120091

Alamat : Randubener RT 01/03 Kec. Kerjo Kab. Karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 25 Januari 2017

Yang membuat pernyataan,



Dimas Setia Wicaksono

C 100120091

MOTTO

*Pahlawan bukanlah orang yang berani meletakkan pedangnya ke pundak
lawan, tetapi pahlawan sebenarnya ialah orang yang sanggup
menguasai dirinya di kala ia marah.*

(Nabi Muhammad SAW)

*Berbuat baiklah terlebih dahulu, meski hasilnya tidak sesuai harapan.
Setidaknya berbuat baik tidak ada ruginya.*

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Orang tua saya tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya.
2. Kakak dan Keponakanku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya.
3. Mbambung crew Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Teman-teman seperjuanganku Fakultas Hukum 2012, terimakasih atas dukungan dan kerjasamanya.

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT
(Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat)**

Dimas Setia Wicaksono
C100120091
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email: dimassetia741@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana konstruksi hukum dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit, mengetahui problematika yang timbul, dan cara penyelesaiannya di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dengan observasi dan wawancara kemudian dianalisis kualitatif. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) digunakan apabila pihak debitur tidak dapat hadir untuk memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan notaris sesuai Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Permasalahan yang muncul dari pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dilihat dari jangka waktu dalam proses pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang terlalu singkat dan membutuhkan biaya yang mahal dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kata kunci: *Jaminan Kredit, Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*

ABSTRACT

This study aims to determine the construction of the law in executing the Letter of Attorney Imposing Mortgage Power (SKMHT) as a collateral credit, the problems that arise, and the completion of those problems at Bank BRI branch Sragen Sepat unit. The method used in this study is empirical juridical type included in descriptive qualitative. The data sources of this study are the primary data in which gotten from the interview and the secondary data which is gotten from the primary and secondary juridical data. The techniques of collecting data used in this study are observation and interview, afterwards, analyzed with a qualitative tool. The result of the study shows that Attorney Imposing Mortgage Power (SKMHT) is used by the time the absence of the debtor in giving Granting Mortgage Deed (APHT) legalized by the notary based on the *Pasal 15 Undang-Undang No. 4 1996* about the Mortgage of the Land and the Properties Related to the Land. Moreover, the problems arisen from the implementation of the Attorney Imposing Mortgage Power seen from the period of time in the process of making the Letter of Attorney Imposing Mortgage Power (SKMHT) is too short and relatively needs a lot of money in the process of making the Granting Mortgage Deed (APHT).

Keywords: *Credit Warranty, Mortgage, Power of Attorney Imposing Mortgage Letter (SKMHT)*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Jaminan Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat)”. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang senantiasa kita tunggu syafaatnya di Yaumul Akhir kelak.

Skripsi ini disusun guna memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan do'a dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak turut membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Bambang Setiadji, selaku rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menempuh study di Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Septarina Budiwati, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah berkenan memberikan bimbingan, petunjuk, dan saran-saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini tanpa memandang ruang dan waktu.

4. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah berjasa besar memberikan ilmunya selama ini.
5. Orang tuaku tercinta, Kardi Suhendi dan Sri Rahayu, S.Pd yang telah membesarkan, mendidik, mendukung setiap aktifitas penulis dan tak pernah putus doanya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sehingga mendapatkan gelar Sarjana Hukum. Semoga Allah SWT senantiasa melancarkan rizki, memberikan kesehatan dan kebahagiaan kepada keduanya.
6. Kakakku Yeti Retnowati, Sp,MMA, Fredy Bagus Utama, S.H, Windy Tri Isworo, S.Sn., yang tersayang terimakasih atas doa dan motivasi serta ponakanku Kenziero Embul yang lucu.
7. Sahabat Peak Dingding, Syamsul Huda dan Listy Soleha yang memberikan motivasi dan hiburan di waktu luang.
8. Teman-teman GAC Shinta, Sarah, Acong terimakasih atas doa dan dukungannya serta hiburannya di waktu luang.
9. Teman seperjuangan Mbambung Crew, Muhammad Prabowo Siwi, S.H, Andhika Andrianus S.H, Candra Naryat Pamungkas, Aditya Nugraha, S.H, Aziz, Fans Reza, Fandi Rasyid, Brilian Dimas, Ahmad Dafiq, Ryan, Syaiful Amin, Adhinda Putra, Cahya Adi, Rizki Arya Dhana, Budi, Hendy, Murtadho, Wisnu, Danang, Solekha Prabawati S.H, Adis, Desi, Riska. Sukses selalu, banyak pelajaran yang sangat berharga dan tidak akan pernah penulis lupakan.

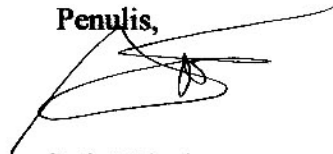
Hanya doa yang dapat penulis haturkan. Semoga doa, amal kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis menjadi amal ibadah serta mendapatkan balasan dan pahala dari Allah SWT.

Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis, penulis sudah memberikan yang terbaik dan mengucapkan terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis khususnya dan bagi pembaca serta bagi masyarakat pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 25 Januari 2017

Penulis,



Dimas Setia Wicaksono
C100120091

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Kerangka Pemikiran.....	6
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Skripsi.....	11
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 13
A. Tinjauan Umum tentang Kredit	13
1. Pengertian tentang Kredit.....	13
2. Jenis-jenis Kredit.....	15
3. Perjanjian Kredit	15
4. Macam-macam Jaminan Kredit	18
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	24
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	24
2. Asas-asas Hak Tanggungan	25
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	26
4. Pembebanan dan Pemegang Hak Tanggungan	28
C. Tinjauan tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	29
1. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	29
2. Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	30
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 33
A. Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Jaminan Kredit.....	33
1. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit	33

2. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	36
B. Problem yang Muncul dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Jaminan Kredit	47
BAB IV PENUTUP.....	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA